

Erläuterung zur Förderrichtlinie für private Sanierungsmaßnahmen Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Winsen (Luhe)

Städtebauförderung – was ist das?

Der Bund und die Länder verteilen Fördermittel auf unterschiedliche Fördertöpfe, die der Bund ins Leben gerufen hat. Die Stadt Winsen (Luhe) hat sich mit dem Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und der Vorbereitende Untersuchung (VU) um Fördermittel aus dem Topf „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beworben und diese seit 2016 zugesagt bekommen. Insgesamt können nun mit einer Summe von knapp 10 Mio. € öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen gefördert werden. Durch die verschiedenen Maßnahmen wird Winsen stärker belebt, barriereärmer und vielfältiger sein; die Innenstadt wird insgesamt aufgewertet.

Um dieses zu gewährleisten, sollen nicht nur öffentliche Sanierungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Erneuerung der Winsener Einkaufszone, gefördert werden, sondern auch private Maßnahmen. So können mit der Städtebauförderung auch Wohngebäude saniert oder Innenhöfe aufgewertet werden. Gefördert werden Ortsbild prägende Gebäude, die das Amt für regionale Landesentwicklung in einer abschließenden Liste festgelegt hat. Die Liste der Ortsbild prägenden Gebäude kann auf www.winsen2030.de eingesehen werden. An dieser Stelle greift unmittelbar die Förderrichtlinie der Stadt Winsen (Luhe) für private Sanierungsmaßnahmen.

Der Zweck der Förderrichtlinie

Um die Vergabe, den Ablauf, die Rechte und die Pflichten der Empfänger einer privaten Förderung festzulegen und korrekt abzuwickeln, gibt es eine bereits im Stadtrat beschlossene Förderrichtlinie (Modernisierungsrichtlinie). Anhand dieser Richtlinie wird der Umgang mit den Fördermitteln geregelt. Sie dient zur Orientierung für Fragen wie z.B. zur vertraglichen Abwicklung und zur Förderfähigkeit von bestimmten Maßnahmen.

Inhalte der Förderrichtlinie

Sämtliche Inhalte der Richtlinie gliedern sich in verschiedene Unterpunkte. So werden zu Beginn die *rechtliche Grundlage* und der *Zweck* festgelegt.

Darauf folgen die *Fördergrundsätze*, in denen die möglichen Maßnahmen der privaten Förderung sowie die Durchführung dieser aufgezeigt werden. Dem inbegriffen sind auch Bedingungen an private Förderungen. So sind zum Beispiel die Grundsätze fachgerechten Bauens, die Durchführung von Bauabschnitten oder Selbsthilfeleistungen geregelt.

Dem anschließend folgt eine detaillierte Auflistung der *förderfähigen und nicht förderfähigen Maßnahmen*. In der Richtlinie spricht man von förderfähigen Maßnahmen, wenn es sich um „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden“ handelt, die zur

„Behebung von baulichen, gestalterischen und energetischen Mängeln und Missständen an Gebäuden [...] beitragen.“

Als nächster Punkt folgt die Definition des *Zuwendungsempfängers* – also der Personen oder Einrichtungen, die Förderungen erhalten können. Hierbei ist unter anderem die Abgrenzung von Eigentümern als Privatpersonen, Unternehmen und Vereine als mögliche Zuwendungsempfänger gegenüber Mietern, die keine Fördermittel beantragen können, entscheidend.

Die Art und die Höhe der Zuwendungen werden ebenfalls festgelegt. Eine Förderung wird in Form eines prozentualen Zuschusses zu den Kosten gewährt. Hierbei ist es wichtig, dass bei der Berechnung dieses Zuschusses nur die förderfähigen Kosten herangezogen werden. Die Höhe des Zuschusses beläuft sich auf 30 %. Entscheidend sind zudem die Kostenobergrenzen, die diesen Prozentsatz beeinflussen können. Bei einer Modernisierung und einer Instandsetzung beträgt die Obergrenze 300€/m² des zu sanierenden Objektes. Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserungen werden auf 60€/m² beschränkt und die Kosten, die bei Planungen und Vorbereitungen entstehen, werden bis zu einer Summe von 10.000€ gefördert.

Die Förderrichtlinie regelt außerdem das *Antragsverfahren*. Die privaten Förderungen müssen demnach bei dem von der Stadt beauftragten Sanierungsträger GOS mbH beantragt werden. Die Prüfung und die Abgabe einer Empfehlung über die jeweilige Förderung übernimmt ebenfalls der Sanierungsträger. Die endgültige Entscheidung über eine Förderung trifft jedoch der Rat der Stadt Winsen (Luhe) bzw. der Bürgermeister.

Die förderungsrechtliche Abwicklung der bewilligten Förderung wird in Form eines Vertrags zwischen der Stadt und dem Zuwendungsempfänger geregelt. Dem inbegriffen sind beispielsweise die Regelungen zu den Auszahlungen der Förderungen, zu den Nachweisen von Ausgaben oder zu ungeplanten Änderungen im Ablauf.

Im letzten Punkt *Bindungen* werden Bestimmungen getroffen, welche Vorgaben nach dem Sanieren zu beachten sind. Hierbei sind zum Beispiel Nutzungen in Sanierungsgebäuden, wie Spielhallen, Bordells o.ä., nicht zulässig oder die Mieten dürfen nach einer Sanierung bestimmte Vergleichsniveaus nicht übersteigen.

Die Verbindlichkeit der Förderrichtlinie

Die Förderrichtlinie ist bereits vom Rat beschlossen worden. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Harburg am 13.04.2017 ist sie in Kraft getreten und ist vorerst auf zwei Jahre befristet.